

**Dosarul nr. 2ra-2772/16**

Instanța de fond: Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău – S. Bleșceaga

Instanța de apel: CA Chișinău – A. Panov, Iu. Cimpoi, A. Minciuna

**DECIZIE**

21 decembrie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței

Svetlana Filincova,

judecători

Sveatoslav Moldovan, Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari, Maria Ghervas,

examinînd recursul declarat de către Societatea Comercială „SR – MansardConstruct” Societate cu Răspundere Limitată, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Valentina Liurca împotriva Societății Comerciale „SR – MansardConstruct” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Mariana Liurca privind repararea prejudiciului material și moral, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2016,

**C O N S T A T Ă :**

La 30 noiembrie 2012 Valentina Liurca s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SC „SR – MansardConstruct” SRL, intervenient accesoriu Mariana Liurca privind repararea prejudiciului material în sumă de 399.967,65 lei și prejudiciului moral în sumă de 160.000 lei.

În motivarea cererii reclamanta a invocat că în anul 2010 SC „SR – MansardConstruct” SRL a început construcția mansardei asupra blocului locativ nr. 6/1 din str. Miron Costin, mun. Chișinău, unde ea este proprietara apartamentului cu două odăi, la etajul 5. SC „SR – MansardConstruct” SRL, în scopul efectuării lucrărilor de construcție, a descoperit stratul izolator al acoperișului și nu a întreprins nici o măsură în vederea preîntîmpinării cauzării cărorva prejudicii proprietarilor de apartamente. Ca rezultat, în urma precipitațiilor abundente, au fost inundate atît apartamentele de la etajul 5, cît și de la etajul 4.

Menționează că la 19 noiembrie 2010 a încheiat cu antreprenorul un contract de garanție. Astfel, conform pct. 2 al contractului menționat, SC „SR – MansardConstruct” SRL s-a obligat să acopere toate pagubele cauzate apartamentului ca urmare a construcției mansardei la blocul locativ nr. 6/1 din str. M. Costin, mun. Chișinău.

Reclamanta a indică că la 15 decembrie 2010 în prezența SC „SR – MansardConstruct” SRL a fost întocmit un act de constatare a prejudiciului cauzat, la care au fost anexate și 18 fotografii. Astfel, avînd în vedere că apartamentul din cauza

inundării a devenit nelocuibil și prezenta un risc pentru sănătatea și viața ei, a solicitat de la SC „SR – MansardConstruct” SRL să-i fie achitată chiria unui spațiu locativ decent, analogic apartamentului ei, pînă la înlăturarea tuturor deteriorărilor și readucerea apartamentului în starea de pînă la începerea lucrărilor de construcție a mansardei, precum este indicat în pct. 3.5 al contractului de garanție din 19 noiembrie 2010. SC „SR – MansardConstruct” SRL i-a achitat 150 euro, adică plata chiriei pentru o lună, dar în termen de o lună nu a finisat reparația.

Valentina Liurca a indicat că a fost asigurată de către SC „SR – MansardConstruct” SRL, că apartamentul va fi reparat în întregime, în special s-a obligat că va tencui toți pereții și tavanul din apartament, va procura și va lipi tapetele pe pereți, va repara ferestrele și ușile, inclusiv de la balcon, care s-au deformat din cauza inundației, va instala o ușă nouă la intrare, deoarece cea veche a fost distrusă de către lucrătorii societății, va restabili stratul de încălzire al pereților de la balcon, va restabili podeaua de lemn la balcon, va repara sistemul energetic, etc.

Reclamanta a susținut că în anul 2011 au fost începute lucrările, care însă au fost de o calitate proastă și nici nu au fost duse pînă la capăt. Mai mult ca atît, a fost nevoită să suporte personal unele cheltuieli în legătură cu reparația efectuată, în timp ce acestea urmau să fie suportate de către SC „SR – MansardConstruct” SRL. De asemenea, din cauza deteriorării apartamentului a fost nevoită să-și caute o altă locuință, adică să închirieze un apartament pe un termen nelimitat.

Valentina Liurca a considerat că reieșind din prevederile pct. 3.3 al contractului de garanție din 19 noiembrie 2010, investitorul s-a obligat să repare din cont propriu, în termen scurt, cu materiale corespunzătoare toate deteriorările curente sau survenite ulterior în apartamentul proprietarului din cauza construcției mansardei, redînd apartamentului starea inițială de pînă la construcția mansardei sau să restituie contravaloarea prejudiciului cauzat, însă nu a îndeplinit obligațiunile sale. Astfel, a fost nevoită să suporte cheltuieli în legătură cu reparația apartamentului deteriorat de SC „SR – MansardConstruct” SRL, în sumă de 9.658 lei.

Prin urmare, SC „SR – MansardConstruct” SRL nu a finisat toate lucrările începute, iar cele efectuate sunt de o calitate proastă și necesită să fie efectuate din nou. Pentru a readuce apartamentul la starea de pînă la inundația produsă din cauza SC „SR – MansardConstruct” SRL, pentru înlăturarea umezelii, restabilirii mobilei, ea este nevoită să suporte cheltuieli suplimentare în sumă de 15.000 euro sau 240.000 lei.

Reclamanta a menționat că din anul 2011, fiind lipsită de posibilitate de a se folosi de apartamentul ei, a închiriat un apartament cu două odăi la un preț de 200 euro lunar, conform contractului de locațiune din 01 ianuarie 2011, astfel suma totală a cheltuielilor de chirie pentru 24 luni constituie 4.800 euro sau 74.880 lei și pentru energia termică consumată în sumă de 7.827,02 lei. În acelaș timp, au fost cheltuieli și în apartamentul ei de către lucrători și anume folosirea apei, energiei electrice, energiei termice, telefonului, în perioada în care nu a locuit în apartamentul deteriorat, ce constituie suma de 9.417,83 lei.

Valentina Liurca a solicitat de a încasa din contul SC „SR – MansardConstruct” SRL prejudiciul material în sumă de 399.967,65 lei și prejudiciul moral în sumă de 160.000 lei.

În cadrul examinării cauzei Valentina Liurca a înaintat cerere de completare a acțiunii, prin care a solicitat de a încasa din contul SC „SR – MansardConstruct” SRL

prejudiciul material în sumă de 289.698 lei și 7.200 euro, prejudiciul moral în sumă de 160.000 lei și încasarea cheltuielilor de judecată suportate în sumă de 15.662,80 lei și 480 euro (f.d. 70 - 76 vol. II).

În proces în calitate de intervenient accesoriu a fost introdus coproprietarul apartamentului nr. 73 din str. Miron Costin 6/1 mun. Chișinău Mariana Liurca.

Prin hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 13 aprilie 2016 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către Valentina Liurca. S-a încasat de la SC „SR – MansardConstruct” SRL în beneficiul Valentinei Liurca suma de 67.946,46 lei cu titlu de prejudiciu material, suma de 3.000 lei taxa de stat achitată la depunerea acțiunii, suma de 820 lei cheltuielile suportate pentru efectuarea expertizei, suma de 2.405 lei cheltuieli de executare a actelor judiciare, suma de 445 lei cheltuieli necesare examinării cauzei și 8.000 lei cheltuieli pentru asistența juridică (f.d. 109, 111 – 122 vol. II).

La 25 aprilie 2016 Valentina Liurca a înaintat cerere de apel, solicitând casarea hotărârii Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 13 aprilie 2016, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii integral (f.d. 124 – 125, 131 – 138 vol. II).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2016 s-a admis cererea de apel declarată de Valentina Liurca. S-a casat hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 13 aprilie 2016 și s-a pronunțat o nouă hotărâre. S-a încasat de la SC „SR – MansardConstruct” SRL în beneficiul Valentinei Liurca suma de 7.200 euro (convertiți în lei moldovenești la momentul executării hotărârii) ce constituie cheltuielile de chirie în perioada 01 ianuarie 2011 – 31 decembrie 2013 și cheltuielile de judecată legate taxa de stat în sumă de 2.250 lei, achitată la depunerea apelului. În rest hotărârea s-a menținut (f.d. 167 – 175 vol. II).

La 20 octombrie 2016 SC „SR – MansardConstruct” SRL a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2016, solicitând casarea acesteia, cu menținerea hotărârii Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 13 aprilie 2016 (f.d. 181 – 183 vol. II).

În motivarea cererii de recurs recurentul a invocat că instanța de apel nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond și că acestea sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, aprecierea probelor a fost arbitrară.

Conform prevederilor art. 434 alin. (1) CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 14 septembrie 2016 și a fost expediată părților la data de 30 septembrie 2016 (f.d. 178 vol. II). Recurentul a depus recurs la 20 octombrie 2016 și se consideră a fi depus în termen.

Examinând materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat urmează a fi admis din următoarele considerente.

Conform art. 445 alin. (1) lit. f) CPC instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 14 septembrie 2016 a admis cererea de apel declarată de Valentina Liurca, a casat hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 13 aprilie 2016 și a pronunțat o nouă hotărâre, prin care s-a încasat de la SC „SR – MansardConstruct” SRL în beneficiul Valentinei Liurca suma de 7.200 euro (convertiți în lei moldovenești la momentul executării hotărârii) ce constituie cheltuielile de chirie în perioada 01 ianuarie 2011 – 31 decembrie 2013 și cheltuielile de judecată taxa de stat în sumă de 2.250 lei achitată la depunerea apelului. În rest hotărârea s-a menținut.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit consideră neîntemeiată concluzia instanței de apel pentru considerentele se vor arăta în continuare.

Din materialele cauzei instanța de recurs reține că în anul 2010 SC „SR – MansardConstruct” SRL a început construcția mansardei asupra blocului locativ nr. 6/1 din str. Miron Costin, mun. Chișinău, unde Valentina Liurca este proprietara la ½ din apartamentul nr. 73 cu două odăi, la etajul 5. SC „SR – MansardConstruct” SRL, în scopul efectuării lucrărilor de construcție, a descoperit stratul izolator al acoperișului și nu a întreprins nici o măsură în vederea preîntâmpinării cauzării cărorva prejudicii proprietarilor de apartamente. Ca rezultat, în urma precipitațiilor abundente, au fost inundate atât apartamentele de la etajul 5, cât și de la etajul 4.

La 19 noiembrie 2010 Valentina Liurca a semnat cu SC „SR – MansardConstruct” SRL contractul de garanție. Conform pct. 2 al contractului menționat, SC „SR – MansardConstruct” SRL s-a obligat să acopere toate pagubele cauzate apartamentului aflat în proprietatea ei din cauza construcției mansardei.

Astfel, la 15 decembrie 2010 în prezența reprezentanților SC „SR – MansardConstruct” SRL a fost întocmit un act de constatare a prejudiciului cauzat, conform căruia apartamentul Valentinei Liurca a devenit nelocuibil. La actul de constatare au fost anexate și 18 fotografii. La 30.09.2011, Valentina Liurca a solicitat de la SC „SR – MansardConstruct” SRL să-i fie reparat apartamentul și achitată chiria unui spațiu locativ decent, analogic apartamentului ei, până la înlăturarea tuturor deteriorărilor și redarea apartamentului integrității inițiale de până la începerea lucrărilor de construcție a mansardei, precum este indicat în pct. 3.5 al contractului de garanție din 19 noiembrie 2010. (f.d. 14-15, vol. I)

Conform art. 14 alin. (1) și (2) Cod Civil persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).

Conform art. 1413 Cod Civil dacă prejudiciul s-a produs prin faptul că din construcție a căzut ori a curs ceva, răspunde persoana care are construcția în posesiune.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine faptul inundațiilor în apartamentul nr. 73 care a fost confirmat de către o comisie special instituită și certificat prin actul de constatare din 15 decembrie 2010 (f.d. 15 – 16 vol. I) și prin planșele fotografice anexate la materialele dosarului (f.d. 153 – 161 vol. I). Astfel, prin actul menționat de către comisie în componența Valentinei Liurca și reprezentanții SC „SR – MansardConstruct” SRL s-a constatat că a fost deteriorate odaia mare, odaia

mică, balconul, blocul sanitar și antreul. Constatările primei instanțe cu privire la valoarea prejudiciului material cauzat apartamentului prin inundare rezultă din cercetările efectuate, sunt întemeiate și corecte și nu a fost contestat de Valentina Liurca în recurs.

Colegiul reține că prin raportul de expertiză judiciară nr. 133 din 04 februarie 2016 (f.d. 52- 60 vol. II) s-a constatat că costul lucrărilor de reparație a apartamentului nr. 73 din blocul locativ nr. 6/1 din str. Miron Costin, mun. Chișinău pentru lichidarea deteriorărilor în rezultatul inundației la situația din luna februarie 2016, conform devizului de cheltuieli (anexa 1), constituie 67.946,46 lei. Raportul menționat a fost realizat de către expertul judiciar Alexandr Gordînschi, care potrivit Registrului de Stat al experților judiciari atestați, este expert de categoria superioară în expertiza obiectelor imobiliare, construcțiilor, materialelor de construcții și altor documentele, precum și evaluarea bunurilor imobiliare și utilajului.

De asemenea, primă instanță corect a concluzionat faptul că cerința cu privire la încasarea cheltuielilor suplimentare în valoare de 249.134 lei, este lipsită de suport legal și probant, deoarece devizul de lucrări de reparație îndeplinit de către ÎM “EdilConsLenic” SRL (f.d. 182 – 185 vol. I) nu a fost efectuată de către un expert în domeniu, dar de către directorul acesteia, care nu are calificare necesară, nu este înregistrată ca evaluator în modul stabilit de lege.

În acest sens certificatul de înregistrare (f.d. 202 – 203 vol. I) atestă permisiunea pentru efectuarea anumitor lucrări stipulate în anexa la licență, însă nu autorizează legal expertizarea unor lucrări de reparație într-un apartament. Astfel că, nu pot fi admise în calitate de probe înscrisuri întocmite de o persoană ce nu figurează în Registrul de Stat al experților judiciari atestați.

Colegiul reține întemeiată concluzia instanțelor de respingere a cerințelor reclamantei privind costul prizelor, întrerupătoarelor, lăcatelor și mânerelor de la uși și ferestre în apartament – 1.290 lei, lucrul pentru instalarea acestora – 220 lei, demolarea faianței deteriorate din baie – 200 lei, ridicarea gunoiului – 200 lei, costul instalațiilor sanitare – 2.510 lei, lucrul pentru montarea parțială a acestora – 1.780 lei, cheltuielile pentru suma neajunsă pentru tapetele procurate în cuantum de 1.210 lei, costul gresiei pentru podelele din baie – 703 lei, montarea acesteia – 950 lei, demontarea contorului de apă deteriorat în perioada reparației – 200 lei, verificarea acestuia – 80 lei, procurarea contorului nou – 305 lei, or, acestea nu au fost confirmate prin probe pertinente, cheltuielile pentru procurarea și instalarea bunurilor nu au fost demonstrate prin bonuri de plată, iar necesitatea efectuării acestora nu este una certă.

De asemenea, în cadrul examinării cauzei nu a fost confirmată starea apartamentului de până la inundație și consecințele inundației din decembrie 2010, cheltuielile materiale solicitate de Valentina Liurca sub formă de dobîndă la credit în sumă de 3.960 lei, cheltuielile pentru utilizarea apei, energiei electrice termice și telefonului în apartamentul deteriorat în mărime de 17.038,69 lei, alte cheltuieli în sumă de 9658 lei.

Astfel, corect primă instanță a făcut referire la prevederile art. 118 alin. (1) CPC, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale. Instanța va ține cont de faptul că este responsabilă de determinarea definitivă a circumstanțelor, care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și că în acest sens poate fi propus părților, să-și concretizeze

pretențiile, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Totodată, instanța de fond întemeiat a respins pretenția reclamantei cu privire la încasarea cheltuielilor în sumă de 7.200 euro, conform contractului de locațiune din 01 ianuarie 2011 cît și capătul de cerere cu privire la încasarea cheltuielilor pentru energia termică consumată pentru anii 2011 – 2013 în apartamentul achitat în sumă de 9.907,42 lei, iar soluția instanței de apel privind admiterea pretențiilor cu privire la încasarea cheltuielilor de chirie este neîntemeiată.

Conform art. 876 Cod Civil contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris. Contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

Potrivit art. 877 Cod Civil contractul de locațiune nu poate fi încheiat pe un termen mai mare de 99 de ani.

Colegiul reține că din analiza contractului de locațiune din 01 ianuarie 2011, încheiat între locatorul Ghiocică Lupoi și locatarul Valentina Liurca, se atestă că acesta a fost încheiat pe un termen nedeterminat, ceea ce nu permite instanței de a stabili dacă au fost respectate prevederile art. 876 alin. (2) Cod Civil.

În conformitate cu art. 903 Cod Civil locațiunea încetează la expirarea termenului contractului; în cazul pieirii bunului închiriat; în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Astfel că în cazul în care contractul de locațiune este încheiat pe un termen nedeterminat și nu este reziliat la momentul examinării prezentei cauze, acesta produce efecte juridice, iar sensul art. 876 alin. (2) Cod Civil, nerespectarea obligației de a înscrie contractul de locațiune a unui bun imobil ce depășește 3 ani în Registrul bunurilor imobile are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

Mai mult, conform pct. 3.5 din contractul de garanție, în cazul deteriorărilor majore în urma cărora apartamentul proprietarului va deveni nelocuibil, investitorul se obligă să acorde spațiu locativ decent analogic apartamentului proprietarului, pînă la înlăturarea deteriorărilor și redarea apartamentului integrității inițiale de pînă la constituirea Mansardei.

Necătfînd că acest contract a fost semnat de către Valentina Liurca, ea nu a solicitat pîrîtului să-i acorde spațiu locativ, dar, deși deține numai ½ cotă-parte în apartamentul cu 2 odăi aflat în litigiu, fără informarea pîrîtului, a încheiat contract de chirie a unui apartament de 2 odăi la un preț de 200 euro, fără a-l înregistra în organele competente.

Tot din actele cauzei rezultă că în mare parte în perioada 01.01.2011-30.12.2013 reclamanta a locuit în România, nebeneficiind de apartamentul închiriat. (f.d. 67-68, 70, 71, 73, 77, 78, 79, 80-81, 82, vol. I)

Astfel, ea nu a demonstrat prin probe pertinente existența prejudiciului de 7 200 euro și corect prima instanță a dispus respingerea acestui capăt de cerere, iar decizia instanței de apel, de admitere a acestui capăt de cerere este neîntemeiată și urmează să fie casată.

Prin urmare, primă instanță just a concluzionat că dreptul Valentinei Liurca la repararea prejudiciului material, ca urmare a inundării apartamentului nr. 73 din str. Miron Costin, 6/1, mun. Chișinău este probat prin raportul de expertiză judiciară nr.

133 din 04 februarie 2016 și se estimează la suma de 67.946 lei, iar celelalte pretenții patrimoniale nu au fost probate.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1) CPC fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel, iar art. 121, 130 alin. (2) și (3) CPC, prevăd că, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente, care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Instanța de recurs reiterează că, conform Convenției europene a drepturilor omului, în materia administrării probelor, elementul determinant al examenului efectuat de către instanța europeană este maniera în care probele sînt prezentate în fața judecătorului național (*CEDO, hot. Barbera, Messegue și Jabardo, § 68*).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că argumentele aduse de SC „SR – MansardConstruct” SRL și-au găsit confirmare în cadrul examinării prezentului recurs, care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 13 aprilie 2016.

Reieșind din cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

### **DECIDE:**

Se admite recursul declarat de către Societatea Comercială „SR – MansardConstruct” Societate cu Răspundere Limitată.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Valentina Liurca împotriva Societății Comerciale „SR – MansardConstruct” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Mariana Liurca privind repararea prejudiciului material și moral.

Se menține hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 13 aprilie 2016.  
Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Svetlana Filincova

Judecători

Sveatoslav Moldovan

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Maria Ghervas